

Notitie beantwoording Vooroverleg

Ontwerpbestemmingsplan “Verplaatsing van Vliet kastanjehout”

Inleiding

Dit is een reactienota vooroverleg inzake het ontwerpbestemmingsplan “Verplaatsing van Vliet kastanjehout”. Het ontwerpbesluit is naar diverse vooroverlegpartners gestuurd: Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Veiligheidsregio Utrecht. De Provincie Utrecht heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie op het plan te geven.

Beantwoording vooroverlegreactie Provincie Utrecht

Onderwerp detailhandel

Binnen de bedrijfsbestemming is ruimte voor handel in duurzame hout en ‘aanverwante producten’. Vraag is hoe dit zich verhoudt tot de instructieregel Detailhandel. Kunt u dit toelichten?

Antwoord gemeente:

De ‘Instructieregel detailhandel’ in artikel 9.18 van de Interim Omgevingsverordening heeft betrekking op detailhandel. Bij van Vliet Daarzaamhout is sprake van ‘business 2 business’ handelen in duurzaam hout en dus geen sprake van detailhandel. Volgens de definitie uit bijlage 1 van de Interim Omgevingsverordening is detailhandel: “het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse, met uitzondering van afhaalpunten” Business 2 business handel valt onder de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. De definitie voor detailhandel in artikel 1 van het bestemmingsplan is van gelijke strekking. Daarnaast is in sublid 4.4.1 onder b van de regels opgenomen dat detailhandel ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijf’ verboden is.

Onderwerp Verstedelijkingsverbod/ economische noodzaak

We vinden de economische noodzaak van een substantiële uitbreiding aangetoond en onderbouwd, ook overwegende dat binnen de provincie geen haalbaar alternatief aanwezig is op een bedrijventerrein. Enige alternatief zou zijn om op de huidige (inefficiënte) voet doorgaan. Idealiter zouden vergelijkbare bedrijven naar een bedrijventerrein verhuizen, maar hier bestaat nagenoeg geen ruimte. Van meerdere versnipperde locaties naar één locatie brengt efficiëntere bedrijfsvoering met zich mee en dus ook efficiëntere benutting van de ruimte. Wel hebben wij nog vragen over de noodzaak van de voorgestelde omvang. Dat begint bij het scherper inzicht krijgen in de verandering en de uiteindelijke omvang van de totale kavel- en bedrijfsomvang (bebouwing). De veronderstelling is dat het voorstel is om van 0,9 ha. naar 2,5 ha. te groeien, dat zou voor het buitengebied een echt forse toename in bedrijfsomvang betekenen. Een bedrijfskavel van 2,5 ha. is voor het buitengebied bovendien wel erg fors. Tegelijkertijd gaat het om een bedrijfstype dat veel (opslag)ruimte nodig heeft voor de bedrijfsvoering. Graag willen we in gesprek om te bepalen welke omvang nu echt nodig is vanuit economische noodzaak én om te bepalen of de inrichting van de kavel nog te optimaliseren is. Kortom, het is zaak om te komen tot de meest efficiënte benutting van de ruimte bij een noodzakelijk efficiënte bedrijfsvoering.

Antwoord gemeente:

Ten eerste is het goed om te vernemen dat de provincie akkoord is met de onderbouwing van de bedrijfseconomische noodzaak voor de verplaatsing op basis van het bedrijfseconomisch rapport (bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).

In onze optiek is hier sprake van een package-deal waarbij de belangrijkste maatschappelijke winst zit in de efficiëntere bedrijfsvoering, op een locatie die beter is ontsloten op het provinciale hoofdwegennet, de functieverandering van het deelgebied aan de Gooyerdijk (wordt burgerwonen zonder toename van het aantal woningen in het hele plangebied) en de forse landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd in beide deelgebieden (aan de Gooyerdijk zelfs 3000 m² van de 5600 m²).

De toename van de benodigde bedrijfsoppervlakte zit vooral in de onbebouwde ruimte die nodig is voor houtopslag. Dit is wezenlijk ander ruimtegebruik dan gebruikelijk bij niet-agrarische bedrijven. Op een normaal bedrijventerrein is het bebouwingspercentage met 70 à 80% vele malen hoger dan het bebouwingspercentage van < 30 % op het perceel van Van Vliet.

Onderwerp omvang nieuw bedrijfsperceel

Wij willen een wildgroei aan (groeierende/forse) bedrijven in het buitengebied voorkomen. Om een wildgroei aan (groeierende/forse) bedrijvigheid in het buitengebied te voorkomen en efficiënt gebruik van de ruimte te stimuleren, is het beeld dat er ook een maximum zou moeten zitten aan de bedrijfsomvang van bedrijven in het buitengebied. Een dergelijke systematiek geldt ook al voor agrarische bedrijven (maximaal 2,5 ha voor agrarische bedrijven en maximaal 1,5 ha voor intensieve veehouderij). De gedachte is om hierbij aan te sluiten. Ook in dit perspectief is inzicht in de beoogde omvang cruciaal.

Antwoord gemeente:

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 2,5 ha en sluit daarmee aan op dit maximum voor agrarische (akkerbouw)bedrijven. Los hiervan wordt er in dit deelgebied ook een forse inspanning geleverd op het gebied van landschappelijke inpassing met een oppervlakte van circa 1,15 ha. Dit betekent omgerekend dat per 1,0 ha bedrijventerrein wordt voorzien in 0,46 ha landschappelijke inpassing. Van Vliet heeft bovendien de ambitie om van haar bedrijfsperceel het meest duurzame bedrijfsperceel te maken van de provincie Utrecht met zo min mogelijk verharding, veel ruimte voor waterberging en een forse inspanning op het gebied van landschappelijke inpassing.

Nogmaals de gehele ontwikkeling overziend steunt deze op een integrale afweging door het college van burgemeester en wethouders.

Op de achterlaatlocatie (Gooyerdijk 41) staat de voormalige bedrijfswoning. Deze wordt omgezet naar burgerwoning. Op deze locatie komt er een tweede woning bij: dit is de bedrijfswoning van het agrarisch bouwvlak op de landingslocatie (Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4). Deze woning wordt als bouwrecht overgeheveld van Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 naar Gooyerdijk 41. Op deze achterlaatlocatie wordt ook nieuwe natuur gecreëerd. De kwaliteit van de omgeving op de achterlaatlocatie neemt daardoor sterk toe ten opzichte van de huidige situatie.

Op de landingslocatie wordt het buiten gebruik geraakte agrarisch bedrijf met opstallen gesloopt, het agrarisch bouwvlak opgeheven en 'overschreven' door de nieuwe bedrijfslocatie van Van Vliet. De landingslocatie wordt, zoals hierboven al beschreven, fors ingepast.

In de afweging is dat het bedrijf het kwetsbare Langbroekerweteringgebied verlaat. In het onafhankelijke bedrijfseconomisch advies (bijlage 1 bij de toelichting) wordt beschreven dat de groei noodzakelijk is met het oog op de continuïteit en dat ook andere locaties, zoals bedrijventerreinen, zijn beschouwd maar niet haalbaar zijn gezien de aard van de bedrijvigheid (d.w.z. veel opslag).

Onderwerp maatwerkbestemming

Kenmerkend voor een houthandel, of een groothandel (bouwmaterialen, akkerbouwproducten, veevoeder ed.), is dat zij voor een groot deel onbebouwd zijn, veel buiten opslagruimte hebben en een relatief lage arbeidsintensiteit kennen. Doordat dergelijke bedrijven vaak zich vestigen en vervolgens groeien in het buitengebied, ontstaan er verspreid in de provincie omvangrijke bedrijfskavels in het buitengebied. Daarbij moet ook nagedacht worden over wat dat betekent voor de lange termijn. Hoe houden de overheden de regie op een gewenste vervolgfunctie van een dergelijk kavel? Wat is hiervoor de meest gewenste wijze van bestemmen? Biedt de maatwerkbestemming hiervoor voldoende houvast? Wij vragen u hier nog eens goed bij stil te staan.

Antwoord gemeente:

De bedrijfsbestemming op de landingslocatie wordt geen algemene bedrijfsbestemming maar wordt, op een klein gedeelte van 2000 m² na, op maat gesneden voor de bedrijfsactiviteit van Van Vliet. Dit is geregeld in artikel 4.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Op de landingslocatie à 2,5 hectare mag een beperkt deel bebouwd worden. De rest bestaat uit hoofdzakelijk opslag van hout. In de regel is een maatwerkbestemming altijd in enige mate beperkend voor een eventuele vervolgfunctie. De maatwerkbestemming voor Van Vliet is de uitkomst van een zorgvuldige weging van alle belangen waar uitgebreid en langdurig over is overlegd tussen de gemeente en Van Vliet.

Onderwerp landschap

Vanuit landschappelijk oogpunt is het bedrijfskavel, met de bebouwing aan de westzijde, voldoende passend op deze locatie. De invulling van het perceel volgt de lijnen van de authentieke kavelstructuur. Die is hier altijd flink van formaat geweest door blokvormige verkaveling op de stroomruggen. De op pagina 19 genoemde 'verdwenen' cope-verkaveling is hier dan ook nooit aanwezig geweest.

Antwoord gemeente:

Deze opmerking heeft betrekking op de nieuwe locatie aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. De tekst op pagina 19 over de cope-verkaveling is aangepast naar 'blokvormige verkaveling op de stroomruggen'

Onderwerp omliggende percelen

Er ontstaat nog een smal agrarisch perceel tussen de bestaande bedrijvigheid en de nieuwe bedrijfskavel. Wat is hier het ruimtelijke-functionele toekomstperspectief van, volgens gemeente? M.a.w. hoe beziet de gemeente het nieuwe bedrijfskavel in haar directe omgeving.

Antwoord gemeente:

De visie van de gemeente op het deelgebied Graaf van Lynden van Sandenburgweg is vastgelegd in de omgevingsvisie 'Stedelijk gebied', zoals ook besproken in subparagraaf 2.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De locatie van Van Vliet Duurzaamhout wordt in de omgevingsvisie concreet genoemd. "Aan de noordzijde van de N229 zal wel ruimte worden geboden aan een biovergister en de vestiging van het bedrijf Van Vliet Kastanjehout. Daarbij zal de landschappelijke inpassing van het terrein worden verbeterd. Hiermee krijgt de entree van het dorp een fraaiere, groene aanblik. Wellicht kunnen daar in de toekomst ook nog enkele groen-recreatieve functies aan worden toegevoegd die passen bij het afwisselende landschap van de Kromme Rijn." De locatie van Van Vliet is op het toekomstbeeld aangegeven als solitair niet-agrarisch bedrijf omgeven door een robuuste landschappelijke inpassing die los ligt van het bestaande bedrijventerrein.



ondernemen

-  ten noorden van de provinciale weg (N229)
vestiging biovergister en Van Vliet Kastanjehout
-  kwaliteitsimpuls bedrijvigheid langs N229
verbetering van de landschappelijke inpassing van het terrein

(vervolg reactie provincie) We willen ook vast nadrukkelijk meegeven dat nog verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming in oostelijke richting vanuit zowel landschap als cultuurhistorie in ieder geval zeer ongewenst wordt bevonden.

Antwoord gemeente:

Zie de reactie hiervoor, met verwijzing naar de omgevingsvisie 'Stedelijk gebied'

(vervolg reactie provincie) De inpassing van de bedrijfskavel bestaat uit verschillende elementen die zorgen voor een kwalitatief goed verhaal, echter staan bij inrichtingselementen vermeld dat deze indicatief/optieel zijn. Dit bemoeilijkt de totaal beoordeling, want de locatie van inrichtingselementen is bepalend voor het uiteindelijke ontwerp.

Antwoord gemeente:

De ontwerptekening is hierop aangepast: de werkplaats en de loods komen simpelweg op deze locatie, in plaats van dat deze indicatief zijn aangegeven. Dat is ook zo verzekerd door de opname van een bouwvlak aan de westzijde van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' met een maximum bebouwd oppervlak van 6000 m². Ook het kantoor moet binnen dit bouwvlak gerealiseerd worden, in de nabijheid van de entree.

(vervolg reactie provincie) Ook van de vervallen schuur nabij de provinciale weg is het de vraag wat daarmee staat te gebeuren. Want dit zal zeer bepalend zijn voor het aanzicht van dit perceel. Graag

snel opheldering hierover. Wij gaan ervan uit dat deze gesloopt wordt en hier geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden geboden.

Antwoord gemeente:

De initiatiefnemer is eigenaar van deze schuur. De schuur heeft geen functie in deze plannen en zal worden wegbestemd en gesloopt.

Onderwerp water en bodem

De locatie is gelegen in de 'kwetsbare strategische grondwatervoorraad', waarbij het volgende artikel van toepassing is:

Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater

- 1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen een Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, Boringsvrije zone, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebied of Kwetsbare strategische grondwatervoorraad laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.*
- 2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen.*

Op dit moment wordt dit nergens genoemd. Verzoek is om dit alsnog op te nemen en te verantwoorden.

Antwoord gemeente:

De toelichting is hierop aangevuld.

Onderwerp erfgoed

De plannen zijn gelegen in de CHS historische buitenplaatszone. De cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone ligt met name in:

1. de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
2. de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving;
3. de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

Die buitenplaatsen liggen iets verderop en de ontwikkelingen worden goed ingepast.

Het gaat bij de Graaf van Lynden van Sandenburg 4 overigens niet om cope-verkaveling; in de toelichting staat dus foutief dat de kenmerkende cope-verkaveling is verdwenen.

Is er vanuit de gemeente een visie op het gebied w.v.b. bebouwing/bedrijvigheid? Met de komst van dit bedrijf dreigt een steeds verder aaneengesloten gebied aan bedrijfsbestemmingen en dat is onwenselijk. Ook in de verbinding tussen landgoederen en Kromme Rijn.

Antwoord gemeente:

Zie hiervoor de reactie onder 'onderwerp omliggende percelen'

Onderwerp mobiliteit

Vanuit regionale bereikbaarheid voorzien wij geen problemen. Wel vragen wij om aandacht voor de goede inrichting van de wegaansluiting op de provinciale weg.

Antwoord gemeente:

In paragraaf 4.12.1 van de toelichting is aangetoond dat de toename aan voertuigbewegingen dusdanig beperkt is dat de bestaande inrichting van de parallelweg inclusief de aansluiting op de provinciale weg (N229) passend is voor de toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van Van Vliet.

(vervolg reactie provincie) Een knelpunt dat wij wel zien zit hem met name in de oversteekbaarheid van de weg en lv-verbindingen met de omgeving.

Antwoord gemeente:

Wat betreft de oversteekbaarheid van de provinciale weg voor langzaam verkeer ter plaatse van de aansluiting van de parallelweg met de provinciale weg, heeft het vanuit verkeersveiligheid voor de toekomst de voorkeur van de gemeente als er vanaf de fietstunnel onder de kruising van de Cotherweg (N227) en de Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229), aan de noordzijde van de provinciale weg wordt voorzien in een nieuwe fietsverbinding naar het bedrijventerrein. Van Vliet heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de provincie voor de aanleg van een fietspad richting het bedrijventerrein over haar grondeigendom. Dit fietspad is ook optioneel ingetekend op de inrichtingstekening voor het deelgebied aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg.

Onderwerp stiltegebied

Beide locaties, zowel verlaatlocatie, als landingslocatie, vallen onder de bescherming van het Stiltegebied. Er ontbreekt een gedegen inhoudelijke onderbouwing.

Als motivatie wordt meegegeven dat er geen normering is gesteld met art. 9.24 van de (Interim) Omgevingsverordening voor het aandachtgebied. Het is correct dat er voor het aandachtgebied geen normstelling is, echter met art. 9.27 wordt hier wel naar verwezen (zie de toelichting bij art. 9.27). Het gaat dus om een toetsing binnen het stiltegebied op een afstand van 50 meter van de grens van het stiltegebied. Dit is dus de grens tussen het aandachtgebied en de bufferzone.

Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtgebied stiltegebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Aandachtgebied stiltegebied** bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in [Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied](#).
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Toelichting

Om te voorkomen dat geluidsbronnen buiten het stiltegebied een ongewenste aantasting van de akoestische kwaliteit in het stiltegebied veroorzaken, zijn instructieregels opgenomen met als doel dat geluidsbronnen buiten het stiltegebied niet in het stiltegebied een geluidsniveau van meer dan 35 dB(A) veroorzaken. Het werkingsgebied van dit artikel is het aandachtgebied stiltegebied. Dit is een buffer rond het stiltegebied van 1,5 kilometer, waarbinnen activiteiten nog invloed kunnen hebben op het geluidsniveau in het stiltegebied. In de voormalige provinciale milieuverordening gold dit nog voor alle activiteiten nabij het stiltegebied. Nu is dit afgebakend tot activiteiten binnen een omtrek van maximaal 1,5 kilometer.

Het beoordelingspunt voor het geluid ligt binnen het stiltegebied op een afstand van 50 meter van de grens van het stiltegebied. Er is niet gekozen voor een beoordelingspunt op de grens van het stiltegebied, om rechtsongelijkheid te voorkomen wanneer de geluidsbron net buiten het stiltegebied ligt.

Als je kijkt irt vergunningverlening of maatwerkvoorschriften (art. 9.28b) dan gelden vergelijkbare voorschriften/eisen.

Artikel 9.28b Beoordelingsregel vergunning en maatwerkvoorschrift in aandachtgebied stiltegebied

1. Bij de verlening van een vergunning voor een inrichting op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt rekening gehouden met een maximaal toelaatbare richtwaarde voor het 24-uursgemiddelde geluidsniveau afkomstig van functies of activiteiten in **Aandachtgebied stiltegebied** van $L_{Aeq,24h} = 35 \text{ dB(A)}$ op 50 meter afstand vanaf de grens van het Stiltegebied, binnen het stiltegebied.

2. *Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het stellen van maatwerkvoorschriften op grond van het [Activiteitenbesluit milieubeheer](#).*

Dat er in het verleden een agrarisch bedrijf was gevestigd, maakt voor de beoordeling niet uit omdat dat het geluid van een agrarisch bedrijf in het algemeen als gebiedseigen geluid betreft/betrof. Dat geldt niet voor de voorgenomen activiteiten. Als advies zou ik meegeven dat er een vergelijk kan worden gemaakt met de reeds verleende geluidruimte (eventueel bestaand recht) van het agrarisch bedrijf irt de nieuwe activiteit.

De initiatiefnemer dient rekenkundig via een akoestisch onderzoek de impact op het stiltegebied in beeld te laten brengen om te kunnen toetsen of de geluidbijdrage vanuit de werkplaats en de vervoersbewegingen ook op het terrein op 50 meter van de grens van het bufferzone en het aandachtsgebied niet groter is dan 35 dB(A) Laeq,24h24 uur. Daarbij geven we nog mee dat als er uitgegaan wordt van activiteiten met volledig gesloten deuren in de werkplaats (dus ook tijdens warme dagen) dat in na realisatie er bij mogelijke handhaving dit een problematisch punt kan worden voor de bedrijfsvoering. We adviseren om de activiteiten zoals bronnen en werkzaamheden in de werkplaats (met ook deels geopende deuren) en activiteiten en bronnen op het terrein op een realistische wijze akoestisch in beeld te brengen.

Antwoord gemeente:

De redenering dat bij een agrarisch bedrijf sprake is van gebiedseigen geluid en bij een niet-agrarisch bedrijf niet, kunnen wij niet volgen. Het zijn allebei bedrijfsmatige activiteiten.

Verder is in onze optiek 'rekening houden met' zoals opgenomen met artikel 9.27 van de Interim Omgevingsverordening niet hetzelfde als concrete berekeningen uitvoeren om te toetsen aan een normstelling. Een kwalitatieve onderbouwing zou moeten volstaan. In aanvulling op de tekst in de toelichting is er bij het ruimtelijke ontwerp voor het deelgebied Graaf van Lynden van Sandenburgweg met de zonering weldegelijk rekening gehouden met het stiltegebied door de werkplaats in de meest zuidwestelijke loods te positioneren met de overhead deur aan de zuidzijde van de loods (dus van het stiltegebied af gericht). Ook het gros van de voertuigbewegingen op het bedrijfsperceel vindt plaats rond deze zuidwestelijke loods en de zuidelijke laadplaats.

Dit staat in contrast met de co-vergister net ten westen van het plangebied, waarvoor een richtafstand van 100 m (milieucategorie 3.2) geldt voor geluid in een rustig buitengebied, en die dichterbij het stiltegebied is gelegen dan de loodsen in het plangebied (milieucategorie 3.1)